

## **REGULAMIN ROZLICZEŃ**

**kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne „Komax” Sp. z o.o. w Kętach dla Wspólnoty Mieszkaniowej „Królickiego 1”**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **1. Zakres stosowania regulaminu**

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zarządcę, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

##### **2. Podstawa prawna opracowania regulaminu**

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385 ze zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225),
- 6) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.),
- 7) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
- 8) Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068),
- 9) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022r., poz. 1360 z późn. zm.),
- 10) Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.),
- 11) Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej,
- 12) Inne przepisy i dokumenty, jeżeli mają wpływ na zapisy regulaminu u danego Zarządcy.

### 3. Określenie pojęć użytych w regulaminie

- 1). **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 2). **Okres rozliczeniowy** – umowny 12 miesięczny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku.
- 3). **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.
- 4). **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- 5). **Ciepłomierz mieszkaniowy**- urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczonego do lokalu w jednostkach fizycznych (GJ lub kWh).
- 6). **Współczynnik wyrównawczy (LAF)** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
- 7). **Jednostka zużycia** – wartość wskazania ciepłomierza mieszkaniowego
- 8). **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania ciepłomierza mieszkaniowego pomnożona przez współczynnik wyrównawczy.
- 9). **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
- 10). **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
- 11). **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość ciepłej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 12). **Koszty zakupu ciepła** - suma kosztów wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- 13). **Koszt wytworzenia ciepła** – suma kosztów poniesionych przez Wspólnotę w celu wytworzenia energii cieplnej na potrzeby ogrzania budynku.
- 14). **Przedsiębiorstwo energetyczne** – dostawca energii cieplnej – podmiot zewnętrzny dostarczający ciepło do budynku Wspólnoty na podstawie umowy dostawcy ciepła.
- 15). **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- 16). **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

**17). Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku dostarczane z sieci przyłączonej do budynku lub grupy budynków.

**18). Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.

**19). Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami / budynkami.

**20). Odszkodowanie** – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz wspólnoty budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.

**21). Operator** – firma zewnętrzna z którą Zarządca zawarł umowę min. dotyczącą odczytów, montażu itp.

**22). C.O.** – Centralne ogrzewanie.

**23). C.W.U.** – Ciepła woda użytkowa.

**24).** Jako zachowanie **formy pisemnej** rozumie się także oświadczenie woli złożone w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu (vide: art. 78<sup>1</sup> § 2 k.c.) przesłane na adres mailowy Spółki [komax@komax.pl](mailto:komax@komax.pl)

Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku.

W szczególności dotyczy to:

- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
- b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) urządzeń pomiarowych za wyjątkiem układu pomiarowo – rozliczeniowego,
- d) innej armatury.

#### **4. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła**

- 1) Koszty montażu ciepłomierzy mieszkaniowych, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy nie stanowią kosztu zakupu ciepła.
- 2) Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. lub c.w.u. opisane w rozdziale IX części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w niniejszym regulaminie.

## **Rozdział II**

### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY MIESZKANIOWYCH**

1. Montaż ciepłomierzy mieszkaniowych, ich legalizacja wykonywane jest przez firmę, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę cywilnoprawną.
2. Ciepłomierze mieszkaniowe zainstalowane są na klatkach schodowych zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.

3. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 15 marca roku następnego po danym okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników w przypadku konieczności kontroli zaworów i głowic termostatycznych
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności ciepłomierza i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - poinformowania Zarządcy i uzyskania jego zgody na wymianę grzejnika.
7. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, operator udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie.
8. W przypadku braku odczytu ciepłomierza, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IX, niniejszego Regulaminu.
9. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc do grzejnika dotychczas zamontowanego, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu.
10. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, będącego ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody zarządcy.
11. Montaż uzupełniający ciepłomierza przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.

### **Rozdział III**

#### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)**

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt, wykonywane jest przez Operatora na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą mieszkaniową w imieniu i na rzecz której działa Zarządca.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest odrębnie za każdy okres rozliczeniowy.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. poszczególnych lokali w danej jednostce rozliczeniowej następuje w terminie do 15 marca roku następnego po okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej.
6. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
- b) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
- c) ochrony urządzeń przed uszkodzeniem,
- d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
- e) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
- f) nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody Zarządcy.
- g) poinformowania Zarządcy o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.

8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.

W przypadku odczytów drogą radiową, Operator przekaze wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie.

9. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IX, niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta itp. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel Operatora z którym zawarto umowę.

10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.

11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następca.

13. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach, których dokonują uprawnieni pracownicy Zarządcy.

## **Rozdział IV**

### **KOSZTY CIEPŁA**

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.**

2. Na koszty zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym składają się:

2.1. Koszty niezależne od zużycia ciepła (opłata stała):

- a) za zamówioną moc cieplną,

- b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej,
  - c) za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
- 2.2. Koszty wynikające ze zużycia ciepła (opłata zmienna):
- a) za zużyte ciepło według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych,
  - b) za usługi przesyłowe według ilości zużytego ciepła.
3. Na koszty wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym **w budynkach posiadających własne źródło ciepła - indywidualną kotłownię** składają się:
- 3.1. Koszty niezależne od zużycia ciepła (opłata stała):
- a) za zamówioną moc,
  - b) handlowa,
  - c) abonamentowa,
  - d) za dostęp do internetu,
  - e) za konserwację kotłowni gazowej,
  - f) za nadzór nad kotłownią,
  - g) za przeglądy kotłowni
  - h) za naprawy i remonty kotłowni
  - i) za wodę na uzupełnienie zładu.
- 3.2. Koszty wynikające ze zużycia ciepła (opłata zmienna):
- za paliwo gazowe,
  - za dystrybucję zmienną,
  - za energię elektryczną na rzecz kotłowni,
  - koszt wody na uzupełnienie zładu.
4. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużyty ilość energii na potrzeby przygotowania ciepłej wody.
3. W przypadku budynków, w których instalacje ciepłej wody podłączone są do wspólnego węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody w węźle cieplnym określa się zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody dla tych budynków.
4. Ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.

## ROZDZIAŁ VI

### ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Zarządca nieruchomości na podstawie niniejszego regulaminu.
2. Rozliczenie sumy kosztów opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje do poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
  - 2.1 **Koszty opłaty stałej od dostawcy ciepła** - dzielonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
  - 2.2 **Koszty opłaty zmiennej od dostawcy ciepła** - dzielonej według wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

## ROZDZIAŁ VII

### ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA DLA NIERUCHOMOŚCI NIE POSIADAJĄCYCH INDYWIDUALNEGO OPOMIAROWANIA

1. Rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje Zarządca nieruchomości zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Podział kosztów opłaty stałej i zmiennej następuje dla jednostki rozliczeniowej wg poniższej zasady:
  - 2.1. Koszty stałe od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni mieszkalnej lokali i powierzchni klatek schodowych.
  - 2.2. Koszty zmienne od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona jest w proporcji:
    - a) **15% kosztów zmiennych niezależnych (wspólnych)**, obejmujące straty ciepła w węźle i instalacji c.o., ogrzewania pomieszczeń wspólnych (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), oraz straty ciepła na jego przesyle do lokali w budynku, (ciepło pionów grzewczych).
    - b) **85% kosztów zmiennych zależnych (koszty zużycia)**, dzielone proporcjonalnie do powierzchni lokali.
3. Rozliczenie kosztów opłaty stałej i zmiennej następuje dla jednostki rozliczeniowej wg poniższej zasady:
  - 3.1. Koszty stałe dotyczące powierzchni lokali mieszkalnych + 85 % kosztów zmiennych zależnych są rozliczone proporcjonalnie do powierzchni lokali.
  - 3.2. Koszty stałe dotyczące ogrzewania klatek schodowych oraz 15 % kosztów zmiennych niezależnych stanowią koszty ogrzewania klatek schodowych. Rozliczone będą proporcjonalnie do powierzchni lokali.

## Rozdział VIII

### ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA DLA NIERUCHOMOŚCI OPOMIAROWANEJ W CIEPŁOMIERZE MIESZKANIOWE

1. Rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy zamontowanych na klatkach schodowych, dokonuje Zarządca nieruchomości zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Podział kosztów opłaty stałej i zmiennej następuje dla jednostki rozliczeniowej wg tzw. trójpodziału kosztów:
  - 2.1. Koszty stałe od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i powierzchni klatek schodowych.

- 2.2. Koszty zmienne od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
- a) **15% koszty zmienne niezależne (wspólne)** , dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, wyliczone jako różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych. Obejmują straty ciepła w węźle i instalacji c.o., ogrzewania pomieszczeń wspólnych (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), oraz straty ciepła na jego przesyle do lokali w budynku, (ciepło pionów grzewczych).
  - b) **85% koszty zmienne zależne (koszty zużycia)**, wyliczone na podstawie sumy zużyć z ciepłomierzy lokalowych dzielone proporcjonalnie do wskazań tych ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.
3. Rozliczenie kosztów opłaty stałej i zmiennej następuje dla jednostki rozliczeniowej wg poniższej zasady:
- 3.1. Koszty stałe dotyczące powierzchni lokali mieszkalnych + 85 % kosztów zmiennych zależnych są rozliczone proporcjonalnie do powierzchni lokali.
  - 3.2. Koszty stałe dotyczące ogrzewania klatek schodowych oraz 15 % kosztów zmiennych niezależnych stanowią koszty ogrzewania klatek schodowych. Rozliczone będą proporcjonalnie do powierzchni lokali.
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, obliczono na podstawie projektowego obciążenia cieplnego zgodnie z normą PN EN 12831 dla każdego lokalu w rozpatrywanym budynku. Wartość współczynnika korekcyjnego LAF ze względu na usytuowanie lokalu równą jeden przypisuje się jednostce o najmniejszym wskaźniku strat ciepła odniesionego do powierzchni. Następnie wartość tą dzieli się kolejno przez wskaźniki strat ciepła wszystkich pozostałych lokali.
5. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
6. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termomodernizacyjnych.
7. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, nie stosuje się współczynników wyrównawczych zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale IX niniejszego regulaminu.

## Rozdział IX

### SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA

#### ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w sytuacji np. uszkodzenia urządzenia pomiarowego bądź na skutek innej awarii np. uszkodzenia plomby ciepłomierza, przyjmuje się następującą zasadę rozliczenia:
  - 1.1 **Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych w rozdziale VIII poz. 3.1. niniejszego regulaminu.
  - 1.2 **Koszty zmienne** za okres pomiędzy ostatnim poprawnym odczytem wskazań, a naprawą lub wymianą urządzenia na nowe – będą obliczone w oparciu o zużycie (GJ) w lokalu o podobnych parametrach (tj. o podobnej powierzchni, położonego na tej samej kondygnacji) w bieżącym okresie rozliczeniowym (alternatywnie: zostaną wyliczone na podstawie średniej zużycia z trzech poprzednich prawidłowo rozliczonych okresów).
2. W lokalach w których z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe:



2.1 **Koszty stałe** (opłata stała) ustala się na zasadach ogólnych określonych w rozdziale VI poz.2.1 niniejszego regulaminu.

2.2 **Koszty zmienne** podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## **Rozdział X**

### **KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ**

1. Zarządca jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego,
  - c) ujawnienia ewentualnego nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o., zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań ciepłomierza mieszkaniowego Zarządca zleci Operatorowi z którą podpisana została umowa, sprawdzenie nieprawidłowości działania ciepłomierza. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie i odczyt jest prawidłowy, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o.
8. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - f) Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu w całości

## **Rozdział XI**

### **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
  - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

## **Rozdział XII**

### **WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROZCZNY)**

1. Rozliczenie kosztów c.o. i przygotowania c.w.u. dokonywane jest w tym samym czasie.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 3.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata będzie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet zaległości za lokal, a w następnej kolejności może być zaliczona na poczet pokrycia ewentualnych przyszłych kosztów zaliczek.
  - 3.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata winna być uiszczona terminie do 31 marca roku następnego, po okresie rozliczeniowym.

## **Rozdział XIII**

### **REKLAMACJE**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie do 31 marca roku następnego, po danym okresie rozliczeniowym.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi dotyczącej reklamacji w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia pisma do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
5. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## Rozdział XIV

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin będzie udostępniony w siedzibie Zarządcy Wspólnoty do wglądu oraz na stronie [www.komax.pl](http://www.komax.pl)
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem będą mieć zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
3. Zapisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do właściwej dla danego budynku (jednostki rozliczeniowej) infrastruktury technicznej.

Kierownik Działu  
Zarządzania Nieruchomościami  
  
Marcin Matejko

Członek Zarządu  
  
mgr Sławomir Paździor